

PROJEKT AUTOHAUS REICHSTEIN-OPITZ JENA-LOBEDA  
STADTRODAER STRASSE 1

## Vorhaben- und Erschliessungsplan

## Städtebauliche Betrachtung

*Lage*

Das ausgewiesene Baugebiet liegt östlich von Jena-Lobeda, an der Verbindungsstrasse Jena-Stadtroda im tangierenden Bereich zur neu geplanten Autobahnzu und -abfahrt Jena-Lobeda.

*Nutzung*

Das Grundstück wird aufgeteilt in 3 Grundstücke

Grundstück A	Autohaus Reichstein-Opitz,	ca. 15.500 qm
Grundstück B	Tankstelle,	ca. 8.000 qm
Grundstück C	Gastronomieeinrichtung,	ca. 4.000 qm

Die Grundstücke werden an die neu geplante Erschliessungsstrasse angebunden.

*Städtebauliche Betrachtung*

Aufgrund der topographischen Situation des Gesamtgeländes erfolgt die Teilung des Gesamtgrundstücks durch die Erschliessungsstrasse. Im westlichen Bereich zwischen Erschliessungsstrasse und der Strasse nach Stadtroda wird die Gastronomieeinrichtung und die Tankstelle als jeweils eingeschossiger Baukörper projektiert. Im nördlichen Teil das Autohaus, in Teilbereichen (Verkaufsbäude) 2-geschossig.

Neben den Baukörpern, die sich allesamt klar und gut gegliedert darstellen sollen, soll vor allem auch die Bepflanzung mit dazu beitragen, dass sowohl das Gewerbegebiet, als auch der Stadteingang nach Jena-Lobeda attraktiv gestaltet wird.

## *Gebäude und Organisation*

### Autohaus Reichstein-Opitz

Das auf dem ca. 15.500 qm grossen Grundstück gelegene Autohaus Reichstein-Opitz gliedert sich in 3 Bereiche.

1. Ausstellungsbereich
2. Werkstatt- und Lagerbereich
3. Karosserie und Lackiererei

Die unterschiedlichen Funktionen sind einander betriebsorganisatorisch zugeordnet und auf insgesamt 3 Ebenen untergebracht. Bei der Entwurfsüberlegung spielte hierbei der Grundstückszuschnitt, sowie die Höhentopographie eine entscheidende Rolle und wurde weitgehendst berücksichtigt.

*Demnach baut sich das Objekt wie folgt auf:*

Im Untergeschoss, hangseitig untergebracht, befindet sich die Karosseriewerkstatt und die Lackiererei, sowie die Andienung für das Hochregallager. Ebenso ist sichtlich ein Stellplatz für Container und Unfallfahrzeuge vorgesehen.

Im Erdgeschossbereich sind neben den Verkaufs- und Ausstellungsflächen die PKW-Werkstatt und der Pflegebereich geplant.

Im Obergeschoss verschiedene Dienstleistungsbereiche, sowie die notwendigen Nebenräume und Büros.

Neben den funktionalen Bereichen dient der 2-geschossige Bereich im Wesentlichen auch dazu, dass das Objekt von der Strasse Stadtroda - Jena - Lobeda eingesehen werden kann.

Das architektonische und konstruktive System beruht im Wesentlichen auf einer Stahlbetonkonstruktion, die im Bereich der Ausstellungs- und Dienstleistungsbereiche grossflächig verglast ist und somit eine grösstmögliche Transparenz bietet.

Im Werkstatt-, Lager- und Pflegebereich, weitgehendst in seiner Wirkung als geschlossener massiver Baukörper.

Den verschiedenen Funktionsbereichen sind auf dem Grundstück insgesamt 170 Stellplätze zugeordnet, wobei die im östlichen Teil des Grundstücks gelegenen Stellplätze hauptsächlich als Kundenparkplätze und Stellplätze für Neuwagen gedacht sind.

Die Oberfläche der Stellplätze soll mit Betonpflastersteinen und Asphaltbelag ausgeführt werden, wobei Teilbereiche auch in Rasengittersteinen denkbar wären.

Eine Bepflanzung heimischer Gewächse soll im Randbereich erfolgen, als auch in den Zwischenräumen der Stellplätze. Der natürliche Bewuchs im südlichen Bereich soll nach Möglichkeit weitgehendst erhalten bleiben.

Beschäftigtenzahl: 100 bis 120 Personen (teils weiblich)

## Tankstelle

Im Grundstücksteil B, im nordöstlichen Teil, soll eine Tankstelle entstehen. 1-geschossige Bauweise, Stahlbetonkonstruktion.

Durch individuelle Planung, zugeschnitten auf die vorhandenen Grundstücksverhältnisse soll eine bestmögliche Nutzung für Dienst-Serviceleistung erreicht werden. Die Planung gliedert sich in mehrere ineinander übergehende Bereiche.

Voll überdachte Tankplätze, bestückt mit Mehrprodukt-Zapfsäulen (alle Kraftstoffarten). Die Kraftstofflagerung erfolgt unterirdisch. Dem Kassenbereich ist ein modern ausgestatteter Shop angegliedert, in dem sich ebenso Sozialräume für Kunden und Personal befinden.

Im westlichen Bereich des Teilgrundstücks ist eine vollautomatische Autowaschstrasse geplant. Die Wartespuren sind in den rückwärtigen nördlichen Teil des Geländes gelegt. Waschboxen für Selbstbedienungsanlagen sollen im Mittelbereich entstehen.

Neben der Warteschlange, ca. 50 PKW-Plätze, werden auf dem Grundstück zusätzlich ca. 30 PKW-Stellplätze entstehen.

Der Hofbereich erhält einen Asphaltbelag.

Im Randbereich des Grundstücks ist eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Gewächsen geplant.

Beschäftigtenzahl: ca. 25 Personen (teils weiblich)

## Restaurant

Im Grundstücksteil C, im nordwestlichen Teil, wird ein Restaurant geplant. Der Baukörper soll als eingeschossiger Massivbau entstehen.

Das Pagodendach, mit einer Neigung von 30°/60°, erhält eine Ziegeldeckung. Traufhöhe 3.30 m, Firsthöhe 5.50 m, Fassade geputzt (hell).

Um das Gebäude in seiner Darstellung nicht zu entfremden, werden Technik- und Lüftungsanlagen im innenliegenden Flachdach bzw. in der Flachdachabsenkung eingebaut.

Im Aussenbereich, der überwiegend für Stellplätze vorgesehen ist, soll zusätzlich eine PKW-Umfahrt ausgebaut werden. Diese Umfahrt (Drivespur) dient für Bestellen und Mitnahme von Speisen mit dem Auto.

Parkplätze und Drivespur werden in Verbundsteinen, teilweise grossfugig, verlegt.

Die Fahrgasse wird als Asphaltdecke ausgeführt.

Die Restflächen, mindestens 15 - 20%, sollen mit standortgerechten Pflanzen begrünt werden

Beschäftigtenzahl: ca. 15 Personen als Teilzeitarbeitskräfte männlich und weiblich pro Schicht